

Znalecký posudek číslo 02586/03/2019

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Odhadce: Jaromír Paickr Pod Stránkou 721 721, 511 01 Turnov, 602 427 271, paickr@ppp-turnov.cz
Datum objednání: Datum místního šetření: 12.2.2019
Místní šetření proběhlo za účasti: Emilie Švanové, DIS, za dražebníka GAVLAS s.r.o., Mgr.Bc. Davida Vandrovce, insolvenční správce
Datum převzetí kompletních podkladů: 7.1.2019
Vlastník stavby: SJM, Planin Ruslan a Planinova Oksana, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Ruslan Planin, Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha
Oksana Planinova, Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha
Vlastník pozemku: SJM, Planin Ruslan a Planinova Oksana, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Ruslan Planin, Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha
Oksana Planinova, Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha
Klient: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1, 777 721 518, emilie.svanova@gavlas.cz



Základní údaje

Název nemovité věci: bytový dům č.p. 564 s pozemkem č. 588 v Popelnické ulici v obci Velké Hamry
Adresa nemovité věci: Popelnická 564, 46845 Velké Hamry
Předmět ocenění: Bytový dům - bez nebytových prostor, č.p. 564 součást pozemku p.č. 588588 v k.ú. Bohdalovice.
Účel ocenění: Jiné

Katastrální údaje

Kraj:	Liberecký	Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Velké Hamry	Katastrální území:	Bohdalovice
Ulice:	Popelnická	Číslo popisné/orientační	564
List vlastnictví č.:	978	Parcelní čísla pozemků:	588

ÚČEL OCENĚNÍ: pro dražebníka – ocenění stávajícího stavu

Počet vyhotovení: 2 ks pro objednatele znaleckého posudku
1 * v listinném vyhotovení,
1 * v elektronickém vyhotovení formát PDF
1 ks pro zpracovatele uloženo v elektronickém vyhotovení

V Turnově 18.03.2019

Výtisk č.

Úkol znalce:

Ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., v aktuálním znění o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 596

Současný stav**Budoucí stav****OBVYKLÁ CENA****1 000 000 Kč**

JEDNOTKOVÁ CENA

3 104 Kč/m²0 Kč/m²

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.47

Počet stran: 12 stran

Počet příloh:

26

V Turnově, dne 18.3.2019

Otisk razítka

Jaromír Paickr

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Velké Hamry jsou malé město nacházející se na severu Čech na jihovýchodním okraji Jizerských hor po obou stranách údolí řeky Kamenice, která jím protéká. Administrativně patří do okresu Jablonec nad Nisou a do Libereckého kraje.

Velké Hamry leží na silnici I/10 (Praha – Harrachov – Polsko) a na železniční trati 035 (Železný Brod – Tanvald).

V obci je základní občanská vybavenost - Městský úřad, zdravotní péče: praktický lékař, stomatolog, dětský lékař, lékárna, veterinární ambulance, Mateřská a Základní škola, síť základních prodejen, kostel, čerpací stanice pohonných hmot, hospody.

V současné době není ve městě žádný výrobní podnik regionálního a nadregionálního významu.

Oceňovaná nemovitá věc je na severovýchodním okraji obce po pravé straně ulice - místní komunikace Popelnické ulice, která odbočuje od silnice Velké Hamry - Zlatá Olešnice a pokračuje dále do sousedního města Tanvald.

Přístup a příjezd je přímo od této ulice, která má zpevněný povrch.

Okolní zástavu tvoří bytové domy a areál bývalého výrobního podniku.

Místní šetření bylo provedeno osobně zpracovatelem Znaleckého posudku dne 12.02.2019 v době od 11,00 hod. do 12,30 hod. za přítomnosti: spoluvlastník pana Ruslana Planina (pouze cca 30 min.)

Podmínky místního šetření: teplota: +1⁰ C, počasí: polojasno, mimořádné vlivy: sněhová pokrývka, podsklepení a půdní prostor nebyly přístupné (výměry a provedení jsou odvozeny dle sousední budovy č.p. 563, nebyla přítomna žádná osoba, která by poskytla spolehlivé údaje o původním stádiu budovy, zajištění přípojky vody.

Část údajů - provedení stavebních úprav sdělil spoluvlastník pan Ruslan Planin.

Měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem Leica Disto, fotografická dokumentace byla provedena fotopřístrojem Nikon D 3 200.

Podklady a doklady pro vypracování znaleckého posudku:

- doplněný požadavek na zpracování znaleckého posudku pro Gavlas, spol. s r.o. ze dne 14. listopadu 2018
- Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1115 ze dne 01.10.2018
- výřez z katastrální mapy + orthofoto z r. 18.11.2018 nahliženidokn.cuzk.cz
- informace o pozemku - přístupová komunikace - nahliženidokn.cuzk.cz ze dne 15.03.2019
- širší územní vztahy, mapy.cz
- záznam z místního šetření ze dne 12.02.2019
- fotografická dokumentace ze dne 12.02.2019
- „Pasport sávacího objektu č.p. 564“, který vypracoval ZEOS v.o.s. Jablonec nad Nisou, datum Srpen 2010
- Souhlas se změnou užívání stavby, který vydal Městský úřad ve Velkých Hamrech, stavební úřad dne 26.08.2010 Č.j.: sú/252/2010
- "Potvrzení o počtu bytových jednotek,, , které vydal Městský úřad ve Velkých Hamrech, stavební úřad dne 09.09.2015, Č.j.: muvh/2328/2015
- nájemní smlouvy- příloha požadavku ze dne 14.11.2018
- ústní informace pana Ruslana Planina ze dne 12.02.2019
- územní plán Velké Hamry - www. Velké Hamry
- inzertní nabídka pozemků a nemovitých věcí - realitní inzerce

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - ostatní

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je bytový dům, ve kterém jsou 4 bytové jednotky. Je vnitřní řadový, druhý po levé straně řadové zástavby (při pohledu od Popelnické ulice) v řadové zástavbě čtyřech bytových domů. Půdorys obdélníkový s přístavkem zadní části. Střecha sedlová.

V budově není žádný nebytový prostor, **splňuje parametry obytného domu.**

Obytný dům není rozdělen na bytové jednotky.

Budova se provozem částečně prolíná se sousedním objektem čp. 563.

Užíván je jeden byt, další tři byty nebyly k datu místního šetření užívány, mají částečně odstraněné nebo poškozené vybavení, dle informace pana Ruslana Planina je předpoklad provedení celkové rekonstrukce budovy.

Postaven byl v základním provedení kolem roku 1900 pro ubytování zaměstnanců výrobního podniku - textilní továrny v bezprostřední blízkosti.

Kolem roku 2010 byla provedena výměna střešní krytiny, osazení střešních oken. výměna oken za plastová, oprava komínů, vybavení koupelen, osazení el. boilerů, úprava rozvodů vody, odstranění venkovní fasády na západní straně.

Jako příslušenství je kolna na SV straně do které nebyl umožněn přístup a je z vnějšího pohledu ve špatném stavebně technickém stavu

Celkový stav budovy je přes provedené stavební úpravy ovlivněn zanedbanou údržbou

Vybavení je na spodní hranici současného standardu, kamna na tuhá paliva, částečně funkční rozvod vody, částečně funkční rozvod elektro, kanalizace do nezjištěné jímky, zdroj vody ze studny údajně na pozemku jiného vlastníka bez

doloženého věcného břemene, které by zajišťovalo odběr vody a provozování přípojky.

Předpoklad další životnosti dle současného stavu a při alespoň minimální údržbě 20 roků (vzhledem k masivnímu provedení hlavních nosných konstrukcí) opotřebením odborným odhadem 75 %.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1900 Dílčí rekonstrukce v r. 2009 Celková rekonstrukce v r. _____
Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby: _____
Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 596
Využití: ☐ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☒ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
596	silnice, ostatní plocha (Popelnická ulice)	Město Velké Hamry

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní smlouva

Doba nájmu: do 01.07.2020

Výše nájmu: 6 000,- Kč/ měsíc

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je v LV č. 978 zapsána jako stavba - rodinný dům č.p. 564, skutečné užívání je jako bytový dům (4 bytové jednotky ve dvou nadzemních podlažích)

- kolaudace nebyla předložena, byl předložen "Souhlas se změnou užívání stavby", kde je uvedena stavba pro bydlení , v tomto souhlasu je chyba - stavba se čtyřmi bytovými jednotkami je označena jako rodinný dům, není v souladu s předpisy v roce 2010

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

- zcela mimo reálné záplavové pásmo
- demografické zatížení lokality nebylo doloženo

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- V LV č. 878 je zapsáno: Zástavní právo smluvní - oprávnění pro Česká spořitelna a.s. právní účinky vkladu práva ke dni 08.02. 2007", „Zástavní právo exekutorské , celkem 8 * , " „Nařízení exekuce" celkem 5, „Zahájení exekuce" - celkem 5 * , „Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu celkem 1* - vše podrobně viz LV č. 978 v příloze
Existence těchto omezení není do obvyklé ceny zahrnuta.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsané na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

Popis ostatních rizik

- viz „Celkový popis", opotřebení 75 %

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 978				
Kraj:	CZ051 Liberecký	Okres:	CZ0512 Jablonec nad Nisou	
Obec:	563838 Velké Hamry	Katastrální území:	778745 Bohdalovice	
Ulice:	Popelnická	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
SJM	Planin Ruslan a Planinova Oksana			1 / 1
	Ruslan Planin	Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha		
	Oksana Planinova	Jugoslávských partyzánů 1603 / 23, 16000 Praha		
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Velké Hamry	Rodinný dům	č.p. 564	na pozemku p.č. 588	ANO
Pozemky				
588	Pozemková parcela	Parcela KN	276 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Vnitřní řadová budova v řadové zástavbě, postavena tradičním způsobem, masivní zděná, střecha sedlová.

K datu místního šetření je užívána - jeden byt k nájemnímu bydlení -další tři byty, jsou připravovány ke stavebním úpravám (dle informace pana Ruslana Planina - doklady nebyly předloženy) byt je na spodní hranici standardu užívání..

Postavena byla v základním provedení kolem roku 1900 pro ubytování zaměstnanců výrobního podniku - textilní továrny v bezprostřední blízkosti.

Do započítatelné plochy jsou zahrnuty obytné místnosti a související místnosti, plocha sklepa je zahrnuta v rozsahu 50 %
Kolem roku 2010 byla provedena výměna střešní krytiny, osazení střešních oken.výměna oken za plastová , oprava komínů, vybavení koupelen , osazení el. boilerů, úprava rozvodů vody, odstranění venkovní fasády na západní straně.
Jako příslušenství je kolna na SV straně do které nebyl umožněn přístup a je z vnějšího pohledu ve špatném stavebně technickém stavu

Celkový stav budovy je přes provedené stavební úpravy ovlivněn zanedbanou údržbou

Vybavení je na spodní hranici současného standardu , kamna na tuhá paliva, částečně funkční rozvod vody, částečně funkční rozvod elektro.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP.	196,00 m ²	98,00 m ²
1.NP.	204,80 m ²	163,30 m ²
2.NP.	204,80 m ²	60,90 m ²
půdní prostor	204,80 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP.				
	sklep	196,00 m ²	0,50	98,00m ²
1.PP. - celkem		196,00 m²		98,00 m²
1.NP.				
	obývací pokoj	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
	kuchyň + jíd. kout	14,10 m ²	1,00	14,10m ²
	pokoj	14,10 m ²	1,00	14,10m ²
	ložnice	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
	koupelna, sprchový kout	4,50 m ²	1,00	4,50m ²
	zádveří	3,30 m ²	1,00	3,30m ²
	pokoj	17,60 m ²	1,00	17,60m ²
	koupelna s WC	2,50 m ²	1,00	2,50m ²
	zádveří	2,00 m ²	1,00	2,00m ²
	pokoj	17,60 m ²	1,00	17,60m ²
	koupelna s WC	2,50 m ²	1,00	2,50m ²
	zádveří	2,00 m ²	1,00	2,00m ²
	sklad	2,60 m ²	1,00	2,60m ²
	chodba + schodiště	35,50 m ²	1,00	35,50m ²
1.NP. - celkem		163,30 m²		163,30 m²
2.NP.				
	obývací pokoj	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
	kuchyň + jk	11,70 m ²	1,00	11,70m ²
	ložnice	22,50 m ²	1,00	22,50m ²
	koupelna s WC	4,20 m ²	1,00	4,20m ²
2.NP. - celkem		60,90 m²		60,90 m²
půdní prostor				
půdní prostor - celkem		0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.PP. 196,60*2,30	= 452,18 m ³
1.NP. 204,80*3,13	= 641,02 m ³
2.NP. 204,80*2,92	= 598,02 m ³
půda 204,80*4,38*0,5	= 448,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	= 2 139,73 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy + kamenné
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	klenbové, trámové polospalné
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	hliníkový plech s povrchovou úpravou
Klempířské konstrukce	vícevrstvé
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	hladké vápenné, 40 chybí
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	betonové a kamenné
Dveře	náplňové

Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	prkna palubky
Vytápění	lokální kamna na TP
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	linka
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	205
Obestavěný prostor	[m ³]	2 139,73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 558 928
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 139 732

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je zastavěný oceňovanou budovou a kolnou, v části je nádvoří. Pozemek je rovinný, na východní straně ohraničený terénním zlomem.

Je zainvestovaný z veřejné sítě elektro, voda je přípojkou z nezjištěné studny na pozemku jiného vlastníka, kanalizace je do jímky - žumpy na vyvážení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Informaci o realizovaných prodejkách porovnatelných pozemků jsem nezískal, inzertní nabídka stavebních pozemků je pro jeden pozemek u několika realitních kanceláří. Pozemek výměra 3 024 m², inzerovaná cena 750 000,- Kč, jednotková cena 248,- Kč/ 1 m², velká výměra, horší poloha, nezastavěný, doba inzerce cca 1 rok, poslední aktualizace 4 dny.

Po vyhodnocení vlastností oceňovaného pozemku - velikost, poloha, zainvestovanost je použita jednotková cena 500,- Kč/ 1m² která je odvozena odborným odhadem a porovnáním s cenovou hladinou v přibližně porovnatelných obcích - malých městech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	588	276	500	1 / 1	138 000
Celková výměra pozemků:		276		Hodnota pozemků celkem:	138 000

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro přímé porovnání nemám dostatek spolehlivých údajů o skutečně realizovaných prodejkách přímo porovnatelných nemovitých věcí - starších bytových domů v místě a užším regionu. V současné době se s tímto typem nemovitých věcí obchoduje poměrně omezeně, nabídka je slabá.

Jako podpůrná a informativní je použita inzertní nabídka velice přibližně porovnatelných nemovitých věcí - bytových domů ve vzdálenosti 3 km až 14 km

Z inzertní nabídky není spolehlivě jasné co a jakou výměru podlahové plochy do nabídky uvádějí.

Inzertní nabídka vyjadřuje cenovou úroveň

Inzertní nabídka byla redukována dle vlastností oceňované nemovité věci, pásmo jednotkových cen po redukcí 3 150,- Kč/ 1 m² až 4 872 Kč/ 1 m² vážený průměr 3 900,- Kč/ 1 m².

Dle ústních informací místních realitních kanceláří (Reality Viktora, Reality Jizerské hory) považují vzhledem k vlastnostem oceňované nemovité věci obvyklou cenu v úrovni 800 000,- Kč až 1 000 000,- Kč za reálnou

Pro ocenění bytový dům je použita jednotková cena v úrovni spodní hranice uvedeného pásma 3 100,- Kč/ 1 m² - -

to je 3 100, - Kč / m² * 322,20 m² = 998 820,- Kč/1 m², - **zaokrouhleno 1 000 000,- Kč.**

V tomto porovnání je zahrnuta skutečnost, že je užíván pouze jeden byt, další ve stavu k datu místního šetření nejsou bez základních úprav a doplnění vybavení schopny běžného užívání.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
	322,20	276					
Srovnávané nemovité věci							
Jablonec nad Nisou, ul. Rýnovická	495,00	181	1*1+kk, 3*2+1,1*3+1 (dle popisu)	8 900 000	17 980	0,21	3 776
Prodej, rodinný dům, 10+5,, Prodej, rodinný dům, 10+5, Jablonec nad Nisou, ul. Rýno Nabízíme ke koupi rodinný dům, v současné době využívaný jako dům nájemní. V přízemí domu dvě bytové jednotky dispozice 2+1 o velikosti 55 m² a 64 m². V 1.NP bytové jednotky o dispozici 3+1, mezonet, (105 m²), 2+1 (55 m²) a 1+kk (20 m²). Všechny byty vybaveny kuchyní, koupelnou a toaletou. Ohřev vody bojler a kombinovaný plynový kotel, okna plastová, podlahy PVC, plovoucí a keramická dlažba. Ke každému bytu náleží sklepní prostor. Dům zateplený a izolovaný. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti. Doporučujeme prohlídku. S financováním poradíme. Umístění v obci: centrum obce Pozemek celkem: 181 m² Zastavěná plocha: 181 m² Podlahová plocha: 495 m² Typ budovy: v bloku Druh budovy: Cihla Počet NP: 3 Počet PP: 1 Počet pokojů: 14 Dostupnost pozemku: Příjezd: Obecní, Pro nákladní auta, Zpevněný Voda: Veřejný vodovod Plyn: Zemní plyn Elektroinstalace: 230 (220) V Kanalizace: Veřejná kanalizace Topení: Kombinovaný kotel Sociální zařízení: Koupelna: Keramické obklady, Sprchový kout, Umyvadlo, Vana; WC: Tři a více Sklep: Ano, 181m² Zařízení nábytkem: Ano Parkování: Parkování na ulici, Parkoviště poblíž Stav objektu: velmi dobrý, Rok rekonstrukce: 2017 Prodej: 8.900.000 Kč vloženo 28.9.2018, aktualizace 2.1.2019 M&M reality holding a.s. Krakovská 583/9 Praha 1, Nové Město 110 00 Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 6 měsíců - koeficient 0,75; Lokalita - lepší, Jablonec nad Nisou, MHD - koeficient 0,80; Velikost objektu - dle inzerce větší, mírně lepší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - dle popisu vyšší standard, lepší - koeficient 0,75; Celkový stav - dle popisu a foto lepší - koeficient 0,70; Vliv pozemku - plně zainvestovaný, lepší - koeficient 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný - koeficient 1,00;							



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 6 měsíců 0,75; Lokalita - lepší, Jablonec nad Nisou, MHD 0,8; Velikost objektu - dle inzerce větší, mírně lepší 0,9; Provedení a vybavení - dle popisu vyšší standard, lepší 0,75; Celkový stav - dle popisu a foto lepší 0,7; Vliv pozemku - plně zainvestovaný, lepší 0,75; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný 1; vzdálena cca 14 km

Tanvald, místní části	600,00	1 134	1+1, 2+1,	3 500 000	5 833	0,54	3 150
Horní Tanvald, ul.			4+1, 2*garž,				
Spojovací			3* dílna				

Vícegenerační rodinný dům v Tanvaldě, místní části Horní Tanvald

Nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům v ul. Spojovací v Tanvaldě, místní části obce Horní Tanvald. Dům o třech samostatných bytových jednotkách se nachází v klidné okrajové části Tanvaldu v zástavbě rodinných domů a chalup. Nedaleko od lyžařského a bikového areálu Tanvaldský Špičák. Jedná se o byty 1+1, 2+1 a mezonetový 4+1, z toho jsou dva byty obsazené (možná výpověď nájmu) s celkovou výtěžností z nájmu vš výši 14.000,- Kč/měs. K dispozici je také zahrada, driketa, dvě garáže a dřevěná kolna. Dispozice: 1.N.P.: garáž, 3x dílna, vodárna; 2.N.P.: byt 1+1 a 2+1; 3.N.P. a podkroví: byt 4+1. Vhodné k trvalému bydlení nebo podnikání. Volné dohodou.

Pozemek celkem: 1.134 m²

Zastavěná plocha: 200 m²

Podlahová plocha: 600 m²

Počet NP: 4

Forma vlastnictví: osobní

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Prodej: 3.500.000 Kč

vloženo 24.10.2018

Reality Viktora

Protifašistických bojovníků 183

Tanvald

468 41



Hodnocení: Redukce pramene ceny - v inzerci cca 5 měsíců - koeficient 0,75; Lokalita - mírně lepší - koeficient 0,95; Velikost objektu - dle popisu větší, náročnější na náklady, horší - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - vyšší standard, lepší - koeficient 0,80; Celkový stav - dle fotografie lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší zainvestovaný pozemek, lepší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v inzerci cca 5 měsíců 0,75; Lokalita - mírně lepší 0,95; Velikost objektu - dle popisu větší, náročnější na náklady, horší 1,1; Provedení a vybavení - vyšší standard, lepší 0,8; Celkový stav - dle fotografie lepší 0,9; Vliv pozemku - větší zainvestovaný pozemek, lepší 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukcí srovnatelný 1;

vzdálena cca 3 km

Tanvald, část Horní	300,00	1 029	2*3+kk	3 950 000	13 167	0,37	4 872
Tanvald, ul. Pod							
Špičákem							

Rodinný dům v Tanvaldě, Rodinný dům v Tanvaldě, část Horní Tanvald

Nabízíme k prodeji rodinný dům v ul. Pod Špičákem v Tanvaldě, místní části obce Horní Tanvald. Dům o jednom podzemním a dvou nadzemních podlažích je po částečné rekonstrukci (fasáda, opískování podezdívky, dveří a schodů, rce rozvodů elektřiny, vody a odpadů). Přístup k domu je po asfaltové komunikaci. Parkování pro 2 OA je zajištěno přímo u domu na zpevněném parkovišti. K dispozici je zahrada o výměře 914 m². Dispozice: 1.P.P.: garáž, uhelna, 2x sklad; 1.N.P.: 3x pokoj, 2x komora, chodba se schodištěm, zádveří; 2.N.P.: 3x pokoj, koupelna s WC. V domě chybí kuchyně a ohřev TUV. Topení je lokální na tuhá paliva. Voda je obecní, el. 230 a 400 V, kanalizace je svedena do žumpy,



plyn je přiveden k domu. K blízkosti je Lyžařský areál a bikepark Tanvaldský Špičák. Ihned k dispozici.

Pozemek celkem: 1.029 m²

Zastavěná plocha: 115 m²

Podlahová plocha: 300 m²

Počet NP: 2

Počet PP: 1

Forma vlastnictví: osobní

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Prodej: 3.950.000 Kč

vloženo 19.11.2018

Reality Viktora

Protifašistických bojovníků 183

Tanvald

468 41

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 3 měsíce - koeficient 0,80; Lokalita - výrazně lepší - koeficient 0,80; Velikost objektu - dle inzerce mírně větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - lepší, po rekonstrukci bez kuchyní a TUV - koeficient 0,80; Celkový stav - dle inzerce viditelně lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pozemek lepší, zainvestovaný elektro, voda, zemní plyn - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - inzertní nabídka cca 3 měsíce 0,8; Lokalita - výrazně lepší 0,8; Velikost objektu - dle inzerce mírně větší 0,95; Provedení a vybavení - lepší, po rekonstrukci bez kuchyní a TUV 0,8; Celkový stav - dle inzerce viditelně lepší 0,85; Vliv pozemku - pozemek lepší, zainvestovaný elektro, voda, zemní plyn 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - po redukci srovnatelný 1;

vzdálena cca 3 km

Variační koeficient před úpravami:	40,52 %	Variační koeficient po úpravách:	18,10 %
Započitatelná plocha	322,20 m ²		
Minimální jednotková cena:	3 150 Kč/m ²	Minimální cena:	1 014 930 Kč
Průměrná jednotková cena:	3 933 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 267 213 Kč
Maximální jednotková cena:	4 872 Kč/m ²	Maximální cena:	1 569 758 Kč
Stanovená jednotková cena:	3 104 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	1 000 000 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet výnosové hodnoty je informativní, jsou použity údaje z předložené nájemní smlouvy, neobsazené byty nejsou vzhledem ke stavu schopny běžného užívání, proto není možné nájemné nahradit simulovaným výpočtem.

Uvedené roční nájemné 72 000,- Kč je nižší než minimální obvyklé náklady spojené s vlastnictvím oceňované nemovité věci 472 453,- Kč, proto je výnosová hodnota 0,- Kč

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	byt 3 - Helena Vrabcová	42,00	1 714	6 000	72 000
Celkový výnos za rok:						72 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	42
Reprodukční cena	RC	Kč	8 558 928
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 714

Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	5.00 % z RC	Kč/rok	427 946
Správa nemovitosti	0.50 % z RC	Kč/rok	42 795
Pojištění	0.02 % z RC	Kč/rok	1 712
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	472 453
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	10,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

není předmětem převodu - nehodnoceno

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Pro ocenění bytový dům je použita jednotková cena v úrovni spodní hranice uvedeného pásma porovnávacích cen - 3 100,- Kč/ 1 m² - to je 3 100,- Kč / m² * 322,20 m² = 998 820,- Kč/1 m², - **zaokrouhleno 1 000 000,- Kč.**

V tomto porovnání je zahrnuta skutečnost, že je užíván pouze jeden byt, další ve stavu k datu místního šetření nejsou bez základních úprav a doplnění vybavení schopny běžného užívání.

tato cena zahrnuje nemovitou věc - obytný dům jako celek, příslušenství (přípojky vody, kanalizace, žumpu, elektro, existenci samostatně neoceněné kolny a pozemek jako celek.

Ocenění je zpracováno pro stav a rozsah oceňované nemovité věci k datu místního šetření v cenové úrovni k datu zpracování.

Platnost ocenění je šest měsíců od data zpracování.

Oceňovaná nemovitá věc je prodejná v úrovni obvyklé ceny pro segment případných zájemců, kterým vyhovují silné i slabé stránky.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 000 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	2 277 732 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	138 000 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	8 558 928 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	8 558 928 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- nemovitá věc v obci - městě Velké Hamry, které je dobře dopravně dostupné po silnici 1/10 - Turnov - Harrachov a po železnici - lokální trati Železný Brod - Tanvald
- přímý přístup od veřejné komunikace - Popelnické ulice
- ve městě Velké Hamry je úplná základní občanská vybavenost, částečně vyšší (supermarkety) je v sousedním městě Tanvald - cca 3 km
- možnost parkování osobních automobilů naproti oceňované nemovité věci na okraji veřejné komunikace - Popelnické ulice - nevyhrazené

Slabé stránky nemovité věci

- zhoršený stavbě technický stav nemovité věci - bytového domu jako celku
- vybavení obytného domu na spodní hranici současného standardu
- výrazný rozdíl mezi věcnou hodnotou nemovité věci jako celku 2 272 732,- Kč a obvyklou cenou 1 000 000,- Kč
- výnosová hodnota při výpočtu dle předložené nájemní smlouvy - upravený výnos z pronajatých prostor 68 400,- Kč/rok je nižší než náklady spojené s vlastnictvím a provozováním oceňované nemovité věci 472 453,- Kč (použity minimální nutné náklady)

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Příloha úplná	23
fotografická dokumentace	3

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 07.02.1983, č.j. Spr. 253/83 pro základní obor Stavebnictví, stavby obytné, průmyslové a zemědělské pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvl. specializací odhady nemovitostí.

Jako znalec jmenovaný Jmenovacím dekretem (rozšíření znalecké činnosti) předsedy Krajského soudu v Hradci Králové dne 19.6.1997, jednacím číslo Spr. 2214/97 v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nepeněžní vklady.

Ve smyslu ustanovení § 127 a zák.č. 99/1963 (Občanský soudní řád) závazně prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Turnově 18.03.2019

Jaromír Paickr d.t

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **02586/03/2019** znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 76 INS 12842 / 2015 pro Karel Miča, JUDr.

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563838 Velké Hamry

Kat.území: 778745 Bohdalovice

List vlastnictví: 978

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Planin Ruslan a Planinova Oksana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
588	276	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Hamry, č.p. 564, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 588				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
k zajištění pohledávek v celkové výši Kč 2.023.000,- s příslušenstvím; veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 2.023.000,-, které jí mohou vzniknout do 28.2.2042		
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 588 V-636/2007-504		
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,		
RČ/IČO: 45244782		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0208616189/1 ze dne 07.02.2007.		
Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2007.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu		
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 24.927,-- s příslušenstvím		
CETELM ČR, a.s., Karla Engliše Parcela: 588 Z-6870/2012-504		
3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5,		
RČ/IČO: 25085689		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec 36 Ex-2631/2010 -9 ze dne 05.01.2011. Právní moc ke dni 20.07.2012.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu		
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 9.192,-- s příslušenstvím		
Karasová Soňa, Husitská 102/42, Parcela: 588 Z-6870/2012-504		
Liberec IX-Janův Důl, 46007		
Liberec, RČ/IČO: [REDACTED]		
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Liberec 36 Ex-2631/2010 -9 ze dne 05.01.2011. Právní moc ke dni 20.07.2012.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 594.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 1.547,72 Kč s příslušenstvím
Český inkasní kapitál, a.s., Parcela: 588 Z-8854/2012-504
Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
27646751
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha-východ 081 EX-18729/2012 -022JH ze dne 05.06.2012. Právní moc ke dni
23.06.2012. Z-8854/2012-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 16.445,- Kč s příslušenstvím
ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Parcela: 588 Z-2688/2013-504
Míchle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
27232433
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha 10 167 EX-12446/2010 -36 ze dne 21.03.2013. Z-2688/2013-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 1.958.620,84 Kč s příslušenstvím
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 588 Z-10320/2013-504
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha 9 085 EX-2883/2013 -18 ze dne 03.07.2013. Právní moc ke dni 26.08.2013. Z-10320/2013-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši Kč 2.680,-- a její příslušenství
Kooperativa pojišťovna, a.s., Parcela: 588 Z-11660/2013-504
Vienna Insurance Group, Pobřežní
665/21, Karlín, 18600 Praha 8,
RČ/IČO: 47116617
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha 2 132 EX-15569/2009 -20/Fe ze dne 09.12.2013. Z-11660/2013-504
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávek v celkové výši 56.100,- Kč a jejich příslušenství
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 588 Z-6682/2014-504
001, vykonává: Finanční úřad pro
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Budějovice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad v Českých Budějovicích -198262/2010 077940303548 ze dne 23.07.2010.
Z-6369/2010-504

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 214.268,06 Kč s příslušenstvím
Štěpánek Ladislav, Dr. Bureše Parcela: 588 V-7924/2014-504
1211/13, České Budějovice 2, 37005
České Budějovice, RČ/IČO:

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Český Krumlov 125 Ex-775/2012 -19 ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu ke
dni 18.11.2014. Zápis proveden dne 17.12.2014.
V-7924/2014-504

Požadí k 18.11.2014 18:01

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši Kč 4.301,-- s příslušenstvím
E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Parcela: 588 V-364/2015-504
2151/6, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Litoměřice 124 EX-17037/2014 -33 ze dne 19.01.2015. Právní účinky zápisu ke
dni 19.01.2015. Zápis proveden dne 11.02.2015.
V-364/2015-504

Požadí k 19.01.2015 16:41

- o Nařízení exekuce

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-6803/2009-504

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 16 Nc-4408/2009 -6 ze dne
18.02.2009; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-6803/2009-504

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Soňa Karasová, Truhlářská 515/2, 460 01 Liberec 2
Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-11599/2010-504

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 16 EXE-4442/2010 -10 ze
dne 09.12.2010; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou
Z-11599/2010-504

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 588

Z-167/2011-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 36Ex-2631/2010 -
10 ze dne 05.01.2011.

Z-167/2011-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-2543/2011-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-
12446/2010 -17 ze dne 08.03.2011.

Z-2543/2011-504

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-5460/2012-504

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jablonci nad Nisou 6 EXE-1830/2012
-8 ze dne 15.05.2012. Právní moc ke dni 23.06.2012; uloženo na prac. Jablonec nad
Nisou

Z-5460/2012-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-5585/2012-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-
18729/2012 -023JH ze dne 05.06.2012.

Z-5585/2012-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Planinova Oksana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,
RČ/IČO:

Z-53585/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 Ex 2883/13-35 k 6 EXE-
1320/2013 9 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 22.07.2013; uloženo na prac.
Praha

Z-53585/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-53585/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 Ex 2883/13-35 k 6 EXE-
1320/2013 9 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 22.07.2013; uloženo na prac.
Praha

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-53585/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-10319/2013-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-2883/2013 -17 ze dne 03.07.2013. Právní moc ke dni 26.09.2013; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-10319/2013-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-11659/2013-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-15569/2009 -19 ze dne 09.12.2013.

Z-11659/2013-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marek Frank, Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-5042/2014-302

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov 125 EX-775/2012. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2014. Zápis proveden dne 21.11.2014; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-5042/2014-302

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-6274/2014-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Český Krumlov 125 EX-775/2012 -17 ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.11.2014. Zápis proveden dne 26.11.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6274/2014-504

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-6510/2014-504

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-17037/2014 -12 k 6 EXE 1557/2014-14 Okresní soud v Jablonci nad Nisou ze dne 22.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-6510/2014-504

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563838 Velké Hamry
Kat.území: 778745 Bohdalovice List vlastnictví: 978
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-12272/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10367/2015 -7 Exekutorský
úřad Brno - město ze dne 18.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2015. Zápis
proveden dne 04.08.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-12272/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 588

Z-4183/2015-504

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 030
EX-10367/2015 -25 ze dne 31.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2015.
Zápis proveden dne 19.08.2015; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-4183/2015-504

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Planinova Oksana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry,
RČ/IČO:

Z-6988/2015-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v
Liberči KSLB76 INS-12842/2015 -A-28 ze dne 24.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni
24.11.2015. Zápis proveden dne 27.11.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-6988/2015-505

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Planin Ruslan, č.p. 564, 46845 Velké Hamry, RČ/IČO:

Z-6988/2015-505

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v
Liberči KSLB76 INS-12842/2015 -A-28 ze dne 24.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni
24.11.2015. Zápis proveden dne 27.11.2015; uloženo na prac. Liberec

Z-6988/2015-505

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.02.2007.

V-649/2007-504

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2016 09:15:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563838 Velké Hamry

Kat.území: 778745 Bohdalovice

List vlastnictví: 978

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Planin Ruslan a Planinova Oksana, č.p. 564, 46845 Velké Hamry RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.05.2016 09:42:39

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 7



1 z 2

18.11.2018 19:00



1 z 2

18.11.2018 19:01

Informace o pozemku

Přístupová komunikace – Popelnická ulice

Parcelní číslo:	596
Obec:	Velké Hamry [563838]
Katastrální území:	Bohdalovice [778745]
Číslo LV:	10001
Výměra (m²):	4559
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Velké Hamry, č. p. 362, 46845 Velké Hamry

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

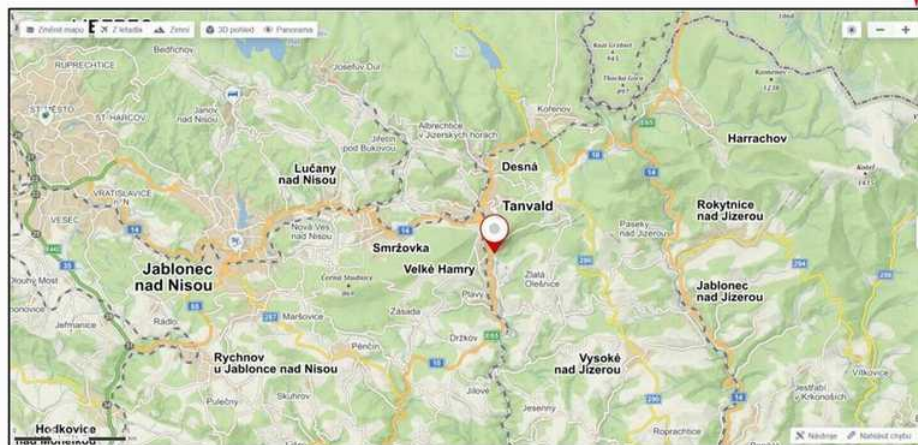
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.03.2019 12:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#) - Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Širší územní vztahy, použito z Mapy.cz, poloha oceňované nemovité věci označení 



Příloha ke znaleckému posudku č. 02586/03/2019

Stránka 11 z 23



Výřez z územního plánu

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který územní plán vydal: Zastupitelstvo města Velké Hamry
Číslo usnesení:
Datum vydání: 17.02.2010
Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel: Městský úřad Tanvald, odbor stavební úřad a ŽP
Jméno a příjmení: Michal Štím, DiS.
Funkce: úředník odboru stavební úřad a ŽP
Podpis:

OPATŘENÍ OBECNÉ POKY O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÉ HAMRY

Zastupitelstvo města Velké Hamry jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ust. § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

vydává Územní plán Velké Hamry.

Textová část územního plánu [obsah dle části I. bodu (1) a (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č.1.

Grafická část územního plánu [obsah dle části I. bodu (3) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2.

Odůvodnění

Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem [obsah dle části II. bodu (1) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 3.

Grafická část odůvodnění [obsah dle části II. bodu (2) přílohy č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.] je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 4.

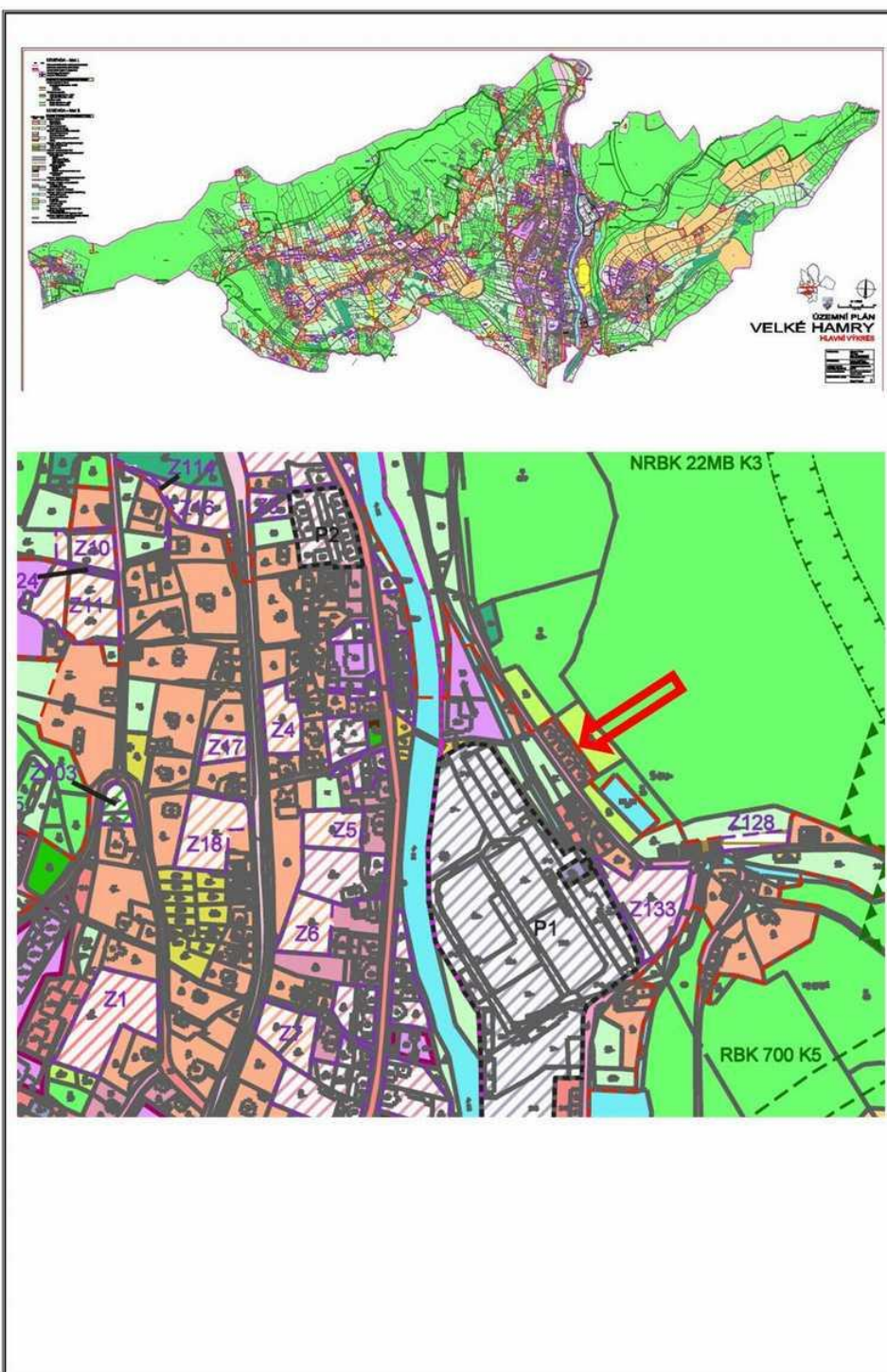
Postup při pořízení Územního plánu:

Podnět k pořízení Územního plánu byl schválen Zastupitelstvem města Velké Hamry dne 26.06.2008, usnesením č.A7/9/08.

Určeným zastupitelem pro pořízení územně plánovací dokumentace byl na základě usnesení č.A8/9/08 Zastupitelstva města Velké Hamry konaného dne 26.06.2008, určen pan Josef Pala.

Návrh zadání Územního plánu Velké Hamry, jehož oznámení o projednání bylo zveřejněno na úřední desce a zasláno dotčeným orgánům a organizacím, se projednal v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona. Zadání Územního plánu Velké Hamry bylo schváleno Zastupitelstvem města Velké Hamry dne 24.09.2009, usnesením č.A3/14/09. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, respektive na udržitelný rozvoj území, nebylo dotčeným orgánem požadováno.

Na základě schváleného zadání vypracoval projektant územního plánu Návrh územního plánu, který byl společně projednán (společné jednání o Návrhu územního plánu proběhlo 25.05.2010) dle § 50 stavebního zákona, dále pak posouzen Krajským úřadem Libereckého kraje dle § 51 stavebního zákona. Na základě společného projednání byly uplatněny k předmetné dokumentaci stanoviska dotčených orgánů a Krajského úřadu Libereckého kraje. Po společném jednání bylo po dohodě



LEGENDA - část II.

stabilizované plochy	plochy změn	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
		PLOCHY BYDLENÍ
		bytové domy
		rodinné domy
		PLOCHY REKREACE
		zahrádkářské kolonie
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		veřejná infrastruktura
		komerční zařízení
		tělovýchovná a sportovní zařízení
		hřbitov
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		veřejná prostranství
		veřejná zeleň
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
		silniční doprava
		silnice
		místní komunikace
		úcelové komunikace
		pěší chodníky
		dopravní vybavení
		parkoviště
		garáže
		čerpací stanice pohonných hmot
		drážní doprava
		železnice

MĚSTSKÝ ÚŘAD VE VELKÝCH HAMRECH
stavební úřad

Sp.zn. : sú/136/2015
Č.j. : muvh/2328/2015
Vyřizuje : Brezar

Velké Hamry dne 9.9.2015
stavebni@velkehamry.cz
Telefon : 483 369825

**Ruslan a Oksana
PLANINOVÍ
Bohdalovice 564
468 45 Velké Hamry**

POTVRZENÍ
o počtu bytových jednotek

Městský úřad ve Velkých Hamrech, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), tímto potvrzuje, že

v objektu čp. 564 na par.č. 588
v k.ú. Bohdalovice v obci Velké Hamry jsou
celkem 4 bytové jednotky.

Toto potvrzení se vydává na základě žádosti spoluvlastníka objektu. V souladu ustanovením § 154 a 155 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) postačí pouze toto potvrzení stavebního úřadu.

Petr Brezar
vedoucí stavebního úřadu
„otisk úředního razítka“

MĚSTSKÝ ÚŘAD
STAVEBNÍ ÚŘAD
468 45 VELKÉ HAMRY

co stavební úřad

MĚSTSKÝ ÚŘAD VE VELKÝCH HAMRECH
stavební úřad

Č.j. : sù/252/2010
Vyřizuje : Fajfrová (lenka.fajfrova@velkehamry.cz)
Telefon : 483 369 824

Velké Hamry dne 26.8.2010

**SOUHLAS
SE ZMĚNOU V UŽÍVÁNÍ STAVBY**

Dne 26.8.2010 podali Ruslan Planin (nar.26.6.1976) a Oksana Planinová (nar.16.7.1980), oba bytem 468 45 Velké Hamry 564, žádost o změnu v užívání stavby rodinného domu čp.564 na par.č.588 v k.ú. Bohdalovice a v obci Velké Hamry.

Městský úřad ve Velkých Hamrech, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil Vaše oznámení a na základě tohoto posouzení Vám podle § 127 odst. 2 stavebního zákona sděluje, že

**se změnou v užívání stavby rodinného domu čp.564
na par.č.588 v k.ú. Bohdalovice a v obci Velké Hamry
z rodinného domu s 3 bytovými jednotkami**

**na stavbu pro bydlení - rodinný dům
s 4 bytovými jednotkami
s o u h l a s í .**

Stavba má tuto stávající vnitřní dispozici :

1. NP - vstupní chodba se schodištěm a BJ č.1 obsahující zádveří, sociální zařízení, kuchyň + jídelní kout, obývací pokoj, ložnice, pokoj; BJ č.2 obsahující zádveří, sociální zařízení, obývací pokoj s kuchyňským koutem; BJ č.3 obsahující zádveří, sociální zařízení, obývací pokoj s kuchyňským koutem
2. NP - BJ č.4 obsahující zádveří, sociální zařízení, kuchyň + jídelní kout, obývací pokoj, ložnice

Napojení na síť technického vybavení a odkanalizování zůstává stávající.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
STAVEBNÍ ÚŘAD
468 45 VELKÉ HAMRY

Petr Brezar
vedoucí stavebního úřadu
"otisk úředního razítka"

Obdrží :

1. Město Velké Hamry
 2. Městský úřad Tanvald, Odbor SÚ a ŽP, 468 41 Tanvald
- Co stavební úřad

Nájemní smlouva

(uzavřená podle občanského zákoníku)

Pronajímatel :

Oksana Planinová, nar.16.7.1980, bytem Jugoslávských partizánů 1603/23, Praha 6 a Ruslan Planin, nar. 26.6.1976, bytem Jugoslávských partizánů 1603/23, Praha 6

(dále jen jako „pronajímatel“)

Nájemce

Jméno a příjmení [redacted] nar. [redacted]

Bydliště [redacted]

Občanství: CR jiné údaje : .. ZC, [redacted]

(dále jen jako „nájemce“), (dále společně i jako „smluvní strany“)

[redacted]

Článek I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem následující nemovitosti

Velke Hamry 564

(dále jen jako „předmět nájmu“ nebo „nemovitost“)

Velikost bytu *32 m2, +10 m2 sklep převzalo*

číslo bytu : *3*

davod: dala kamna do bytu

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět pronájmu definovaný v čl. I. Tato smlouva nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě . Předmět pronájmu se pronajímá za účelem bydlení

2. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost do podnájmu třetí osobě, ledaže by s tím pronajímatel vyslovil písemný souhlas.

Článek III.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou. Začátek nájmu

1.07.2018

Konec nájmu 1.07.2020

Článek IV.

Stav předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Rozsah vybavení a zařízení předmětu nájmu je podrobně specifikován v článku I. této nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu se seznámil předem, na základě podrobně provedené prohlídky a zároveň prohlašuje, že předmět pronájmu považuje za způsobilý k řádnému užívání.
4. Smluvní strany při převzetí/předání předmětu nájmu vyhotovují předávací protokol, ve kterém se na základě provedené prohlídky předmětu nájmu zaznamenají všechny závady a poškození předmětu nájmu a stavy měřičů energií (pokud existují). Každá ze smluvních stran této nájemní smlouvy obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu podepsané oběma stranami.

Článek V.

Výše nájemného za užívání předmětu nájmu

1. Nájemné se stanovilo dohodou smluvních stran ve výši *6 tis. 500*... měsíčně (dále jen jako „Nájemné“). *dohromady s lázeň čini*

2. V uvedené částce nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a jeho příslušenství (dále jen jako „Úhrady“). Nájemce se zavazuje platit úhrady měsíčně spolu s běžným nájemným a to jako zálohovou platbu. Výše úhrady představuje výšku *služby* *500*... měsíčně. Úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu jsou: *6 tis. 500 Kč*.

3. Nájemné a úhrady jsou splatné vždy k *20 dni měsíce* kalendářního měsíce, který předchází měsíci za který se platí. Nájemné a úhrady bude nájemce platit pronajímateli *hotovostí na konto úřad práce a sociálního zabezpečení: 28167397210300, I. s. v. m. 3.566*

3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,05% denně z dlužné částky, kterou je nájemce povinen zaplatit v případě prodlení s placením Nájemného nebo uhradí za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tímto nejsou dotčeny.

4. Pronajímatel může provést vyúčtování úhrady jedenkrát ročně a po skončení nájmu (nejpozději do 2 let od skončení nájmu). V případě vyúčtování a zjištění nedoplatku na úhradě se nájemce zavazuje tento nedoplatek pronajímateli uhradit do 30 dnů od zaslání písemné výzvy nájemci. V případě vzniku přeplatku se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci přeplatek ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování pronajímateli, případně si tuto částku může pronajímatel ponechat a bude vyúčtována po skončení nájmu. Nájemce bere na vědomí, že vyúčtování uhradí pro vlastníka nemovitosti provádí třetí subjekt (například správce nebo dodavatel služeb).

Článek VI.

Jistota

1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit u pronajímatele jistotu ve výši

2. Jistota složená podle tohoto článku není příjmem pronajímatele z pronájmu. Nájemce nemá právo požadovat vrácení jistoty po dobu trvání nájmu.

3. Pronajímatel může jistotu použít na:

a) vykrýt vzniklých škod na vybavení a zařízení předmětu nájmu, které vznikly v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a které nájemce po výzvě pronajímatele dobrovolně neuhradil ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy nájemci (výše škody musí být podložena fakturou za opravy nebo znaleckým posudkem, případně odborným vyjádřením),

b) na zaplacení dlužného nájemného včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, pokud nedojde k dobrovolné úhradě ze strany nájemce.

4. Pronajímatel se zavazuje vrátit jistotu nájemci v plné výši nebo jeho nepoužitou část nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu ani ve lhůtě 30 dnů od písemné výzvy nájemce pronajímateli, má nájemce právo po uplynutí této lhůty závady odstranit v nezbytné míře na své náklady. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, není-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na své náklady sám a požadovat od něj náhradu.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil. Pokud se tak nestane, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy na nebo v předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Pokud pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje, že :

- a) nedá do užívání předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,
- b) nebude rušit v užívání nad míru přiměřenou poměrům uživatelů sousedních nemovitostí, zejména hlukem, pachem, vibracemi, odpady a podobně, c) po předchozím ohlášení (minimálně 2 dny předem) umožní vstup pronajímateli do resp. na předmět nájmu za účelem překontrolování stavu; zařízení a dodržování smluvních podmínek.

Článek VIII. Skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se může skončit: písemnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami nebo písemnou výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Nájemce může pronajímateli písemně vypovědět nájem ve smyslu předpisů platných v České republice. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla druhé smluvně straně doručena výpověď.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli do 2 dnů ode dne zániku nájmu vše, co převzal od pronajímatele při vzniku nájmu a ve stavu v jakém nemovitost převzal s ohledem na obvyklé opotřebení. V případě nesplnění této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na náhradu vzniklé škody. O převzetí/předání nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém se zaznamená jeho stav a případné škody. Každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení protokolu podepsané oběma stranami. V případě, že nájemce odmítne být přítomen při vyhotovení předávacího protokolu, pronajímatel je oprávněn přizvat třetí osobu, za přítomnosti které bude sepsán předávací protokol. Neúčast nájemce se v protokolu poznamená.

4. Nájemce bere na vědomí, že v případě, jestliže nájemce předmět nájmu po skončení nájmu neopustí (nevypracoval) má pronajímatel nárok na náhradu za užívání nemovitosti nájemcem ve výši původně sjednaného nájemného, včetně nároku na smluvní pokutu ve výši 20% z původně sjednaného nájemného a to za každý byt jen započatý měsíc užívání nemovitosti po skončení nájmu.

Článek IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si doručují doporučeně do vlastních rukou, prostřednictvím držitele poštovní licence, a to vždy nejméně s desetidenní úložní dobou, nebo osobně. Stranám se doručuje na adresy uvedené při jejich jmenech. V případě, že své adresy od okamžiku podpisu této dohody změnily, jsou povinny tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit druhé smluvní straně. Osobám registrovaným ve veřejných rejstřících je možno vždy doručovat i na adresy uvedené v těchto rejstřících. Za doručenou zásilku se považuje také zásilka odeslaná podle předchozího odstavce, jejíž přijetí adresát odmítl nebo se nedoručitelná nebo nedoručená vrátila zpět, a to i když se adresát o tomto doručení nedozvěděl. Účinek doručení zásilky nastává dnem jejího přijetí nebo dnem, kdy se tato vrací zpět odesílateli.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

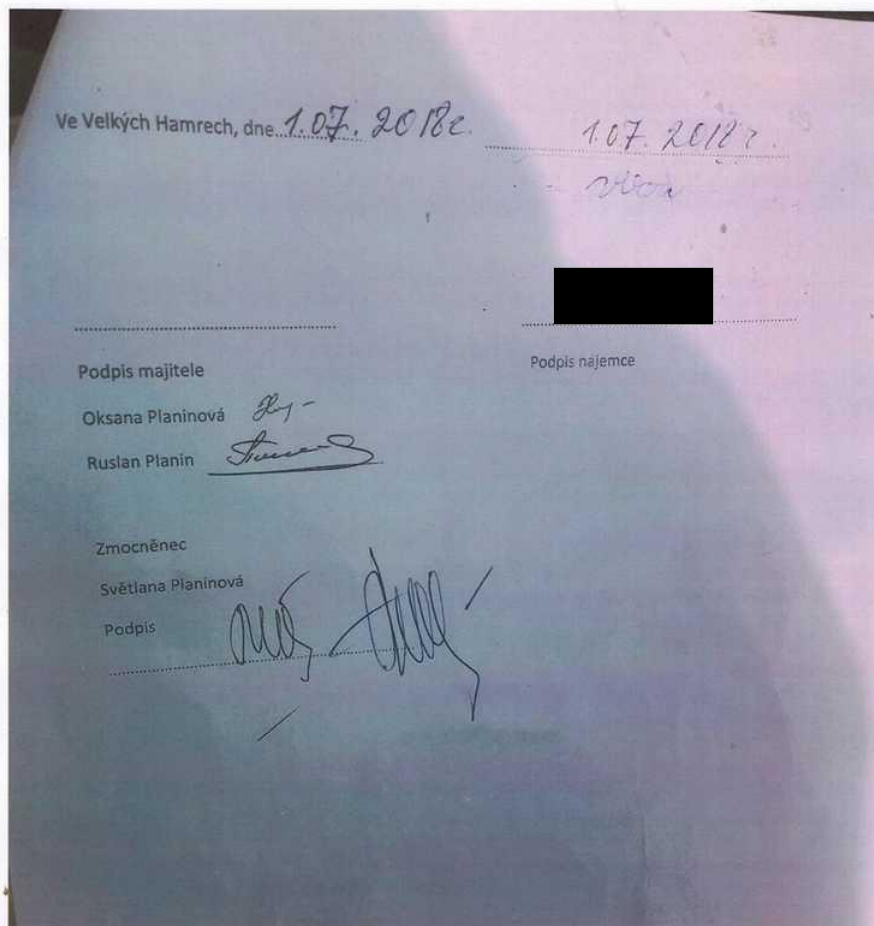
2. Tato smlouva je vyhotovena (v počtu stejnopisů) pro každého účastníka, přičemž každý z účastníků obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

4. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou se řídí zejména občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy. V případě více nájemců jsou tito zavázáni vůči pronajímateli společně a nerozdílně.

5. Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory, které vzniknou z této smlouvy, budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení podle zák.č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení a výkonu rozhodčích nálezů jedním rozhodcem Mgr. Kateřinou Celnarovou (advokátka zapsaná v seznamu ČAK pod ev. č. 10455). Pro případ, že se stanovený rozhodce tuto funkci nebude moci z jakéhokoli důvodu vykonávat, bude věc projednána obecným soudem. Doručovací adresou rozhodčího řízení je: Rozhodčí řízení ČR s.r.o., Lidická 700/19, 602 00 Brno-střed-Veveří (www.rrcr.cz). Rozhodce rozhoduje bez ústního jednání (písemně) na základě písemných důkazů. Rozhodčí poplatek se vybírá za každý spor a činí 4 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně 4.500,- Kč. Zásilka se má doručovat vhozením do domovní schránky adresáta nebo jejím vrácením rozhodci. Rozhodce je povinen se vždy řídit právními předpisy a nesmí rozhodovat ve zjevném rozporu s dobrými mravy nebo veřejným pořádkem. Právní předpisy rozhodce v rozhodčím řízení aplikuje stejně jako soudce v soudním řízení podle o. s. ř. Ustanovení této rozhodčí doložky upravující postup, kterým má rozhodce vést řízení, je dohodou stran ve smyslu § 19 odst. 1 ZŘŘ. Není-li postup upraven v ustanoveních této rozhodčí doložky, postupuje rozhodce v řízení způsobem, který považuje za vhodný a vede rozhodčí řízení tak, aby bez zbytečných formalit a při poskytnutí stejné příležitosti k uplatnění práv všem stranám byl zjištěn skutkový stav věci potřebný pro rozhodnutí sporu (§ 19 odst. 2 ZŘŘ), a to s přiměřenou aplikací ustanovení o. s. ř. (§ 30 ZŘŘ).

6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivým ustanovením této smlouvy rozumí, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, přesně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a žádné její ustanovení nepovažují za rozporné s dobrými mravy.



Fotografická dokumentace stavu nemovité věci k datu 12.02.2019 je "průřezová", nezachycuje každý detail a prostor, ale celkový stav



1. Pohled JZ od Popelnické ulice



2. interér - vstup do 1.PP



3. neužívaný byt



4. neužívaný byt



5. neužívaný byt



6. neužívaný byt



7. neužívaný byt



8. neužívaný byt



9. neužívaný byt



10. neužívaný byt



11. el. boiler



12. neužívané WC



13. stav kanalizace s přerušeným potrubím



14. schodiště do 2.NP.



15. užívaný byt



16. užívaný byt



17. užívaný byt



18. užívaný byt